

学校编码: 10384  
学号: 15520141151867

分类号\_\_\_\_\_密级  
UDC

我国房地产税收对房价影响的实证分析

刘克元

指导教师

雷根强教授

葛晓萍教授

厦门大学

厦门大学

硕士学位论文

我国房地产税收对房价影响的实证分析

An Empirical Analysis of The Influence of Real Estate Tax  
on The House Price in China

刘克元

指导教师(校内): 雷根强 教授

指导教师(校外): 葛晓萍 教授

专业学位名称: 税务硕士

论文提交日期: 2016年9月

论文答辩时间: 2016年11月

学位授予日期: 2016年12月

答辩委员会主席:

评阅人:

2016年12月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

声明人（签名）：

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日

## 中文摘要

自1998年下半年停止福利分房以来,我国的市场化商品房制度得到了不断的完善和发展,并极大的推动了商品房市场的迅猛扩张。但是,与市场的不断繁荣相伴而来的是商品房价格的不断高涨,并引发了一系列社会问题。由于廉租房、经济适用房等住房保障制度的缺失或不健全,低收入者的住房需求难以得到有效满足;而由于投资渠道的匮乏,更是诱发了高收入者投机房产并从中牟利的热情,并刺激了房价的进一步上涨。为了控制房价的过快上涨,国家动用了土地、财政、金融等多项政策,但调控效果不甚理想。而税收是国家进行宏观调控的重要手段,面对着持续上涨的房价,国人对通过房地产税收改革以管控房价给予了较大的期望。因而,对于探究房地产税收对房价的影响机理和作用效果,并就如何完善税制和调整具体税收政策以更好的发挥税收调控房价的作用,成为了本文研究的重点。

本文从房地产税收相关概念入手,构建理论分析框架,阐释了房地产税收调控房价的作用机理,并基于我国2000年至2014年的省级面板数据建立了实证分析模型,深入检验了房地产税收对房价的作用效果。理论分析表明,房地产税收对房价的最终影响效果取决于房地产市场的供求状况和税负转嫁的程度;实证检验表明,我国房地产业所得类税收和房地产交易环节的流转类税收对房价有助涨作用,且后者作用力度要大于前者,而房地产保有环节的财产类税收对房价有着一定的抑制作用。最后,依托前面的研究结论,提出了减轻流转环节税负、增加保有环节税负以平抑高房价的税收改革路径,并就具体税种和相关税收政策提出了切实可行的政策建议。

关键词: 房地产税收; 房价; 实证分析

**ABSTRACT**

Since the termination of the welfare housing allocation in the second half of 1998, the market-oriented commercial housing system has been continuously improved and developed, which greatly promotes a rapid expansion of commercial housing market. Nonetheless, together with the continuous prosperity comes the continuous rise of commercial house price, which triggers a series of social problems. Due to the defects in the housing insurance policies, such as low-rent housing policy and affordable housing policy, low-income people's demand of housing can hardly be effectively satisfied. The lack of investment channels lights the high-income people's passion for speculating in real estate, which further speeds up the rise of house price. To prevent house price from going up too fast, China has employed multiple policies of land, finance, fiscals among others, but the effects of these regulation are not satisfactory. To handle the issue of continuous rise of house price, people greatly expect a reform of real estate taxation reform, in view that taxation is an important national micro-economic regulation means. The ways in which real estate taxation influences house price and the corresponding effects, and the ways in which taxation system is improved and taxation policy are adjusted so as to regulate house price are studied as the major research topics in this paper.

Using a few notions relevant to real estate taxation, this paper constructs a theoretical framework to expound the ways in which real estate taxation regulates house price. Based on province-level statistic data between 2000 and 2014 in China, this paper constructs an empirical analysis model and deeply looks into the impact of real estate taxation on the supply-demand relationship in housing market. The theoretical analysis shows that the ultimate impact of real estate taxation on house price relies on the supply-demand situation and the degree of tax shifting. The empirical inspection reveals that income tax in the link of house acquisition, and turnover tax in the link of house transaction have the effect of raising house price and the latter tax has a stronger effect than the former. In contrast, property tax can suppress house price to some degree. Based on the conclusions drawn above, it is

suggested that turnover taxes be reduced and property taxes be elevated to suppress high house price; besides, a few feasible suggestions about specific taxes and relevant taxation policy are proposed.

Key Words: Real estate taxes;House price;Empirical analysis

厦门大学博硕士论文摘要库

## 目 录

中文摘要.....	I
ABSTRACT.....	II
第 1 章 导论.....	1
1.1 选题背景和意义.....	1
1.2 相关概念界定.....	1
1.2.1 房地产税收.....	1
1.2.2 税收归宿.....	3
1.2.3 税负转嫁.....	3
1.2.4 市场价格局部均衡理论.....	4
1.3 研究目的.....	4
1.3.1 较系统的分析房地产税收对房价的影响机理.....	4
1.3.2 实证检验房地产税收对房价的影响效果.....	4
1.3.3 为完善房地产税收调控房价提供必要的政策建议.....	4
1.4 国内外文献研究.....	5
1.4.1 房地产税收的相关文献综述.....	5
1.4.2 房价与房地产税收关系的文献综述.....	6
1.4.3 国内外文献评析.....	9
1.5 研究内容.....	9
1.6 研究方法.....	10
1.7 论文创新和不足.....	11
1.7.1 本文特色及主要创新点.....	11
1.7.2 本文不足.....	11
第 2 章 房地产税收对房价影响的机理分析.....	13
2.1 房地产税收对房价的传导机制.....	13
2.2 房地产税收对房价影响机理的具体分析.....	14
2.2.1 基于三个房地产市场主体的角度.....	14
2.2.2 基于房地产三环节的角度.....	19
2.3 商品房价格构成与房地产税收同商品房价格的波动关系.....	22

2.3.1 商品房价格构成分析.....	23
2.3.2 房地产税收同商品房价格的波动关系.....	24
<b>本章小结 .....</b>	<b>26</b>
<b>第 3 章 我国房地产税收对房价影响的实证检验 .....</b>	<b>27</b>
<b>3.1 模型理论基础 .....</b>	<b>27</b>
<b>3.2 变量替代的可行性分析 .....</b>	<b>28</b>
3.2.1 数据分析.....	28
3.2.2 理论研究.....	28
<b>3.3 样本数据的选取及变量描述 .....</b>	<b>29</b>
3.3.1 被解释变量.....	30
3.3.2 解释变量.....	31
3.3.3 控制变量.....	32
3.3.4 变量的描述性统计.....	34
<b>3.4 实证分析 .....</b>	<b>34</b>
3.4.1 变量平稳性检验.....	34
3.4.2 模型建立和估计方法的选择.....	35
3.4.3 模型估计结果.....	36
<b>本章小结 .....</b>	<b>40</b>
<b>第 4 章 主要结论与政策建议 .....</b>	<b>41</b>
<b>4.1 主要结论 .....</b>	<b>41</b>
4.1.1 交易流转环节税负重、税收规模大，且易推升房价.....	41
4.1.2 保有环节财产税税负低、规模小，弱化了对房价的平抑作用.....	42
4.1.3 采取差别化的供求政策，有助于平抑商品房价格.....	42
<b>4.2 政策建议 .....</b>	<b>43</b>
4.2.1 简并流转环节税种，减轻流转环节税负.....	43
4.2.2 适度增加保有环节税负，尽快开征房地产税.....	45
4.2.3 完善具体税收政策，调整商品房市场的供求.....	47
4.2.4 加强税收征收管理，保障政策效果.....	48
<b>4.3 配套措施 .....</b>	<b>48</b>
<b>本章小结 .....</b>	<b>49</b>



参考文献.....	50
-----------	----

致 谢.....	53
----------	----

厦门大学博硕士论文摘要库

## CONTENTS

<b>Abstract in Chinese .....</b>	<b>I</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>II</b>
<b>Chapter 1 Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Background And Implication Of The Research .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Definitions Of Key Knotions .....</b>	<b>1</b>
1.2.1 Real Estate Taxation.....	1
1.2.2 Tax Incidence.....	3
1.2.3 Tax Shifting.....	3
1.2.4 Partial-equilibrium Pricing Theory.....	4
<b>1.3 Purpose Of Research .....</b>	<b>4</b>
1.3.1 A Systemic Analysis Of The Way Real Estate Taxation Influences House Price.....	4
1.3.2 An Empirical Inspection Of The Influence Of Real Estate Taxation On House Price.....	4
1.3.3 Policy Suggestions For Improving The Regulation Of House Price Through Real Estate Taxation .....	4
<b>1.4 Literature Review .....</b>	<b>5</b>
1.4.1 Works On Real Estate Taxation.....	5
1.4.2 Works On The Relationship Between House Price And Real Estate Taxation.....	6
1.4.3 A Criticism Of The Existing Works.....	9
<b>1.5 Research Questions .....</b>	<b>9</b>
<b>1.6 Research Methodology .....</b>	<b>10</b>
<b>1.7 Contributions And Insufficiencies .....</b>	<b>11</b>
1.7.1 The Main Features And Innovations Of This Research... 11	
1.7.2 The Insufficiencies Of The Research.....	11
<b>Chapter 2 An Analysis Of The Ways Real Estate Taxation Influences House Prcie.....</b>	<b>13</b>

<b>2.1 The Conduction Of House Price By Real Estate Taxation . . . .</b>	<b>13</b>
<b>2.2 A Specific Analysis Of The Ways In Which Real Estate Taxation Influences House Price . . . . .</b>	<b>14</b>
2.2.1 An Analysis From The Perspective Of The Three Parts Of Market . . . . .	14
2.2.2 An Analysis From The Perspective Of The Three Links Of Housing Industry . . . . .	19
<b>2.3 The Commercial House Price Composition And Fluctuation Relationship Between Real Estate Taxation And Commercial House Price . . . . .</b>	<b>22</b>
2.3.1 An Analysis Of Commercial Housing Composition . . . . .	23
2.3.2 The Fluctuation Relationship Between Real Estate Taxation And Commercial House Price . . . . .	24
<b>A summarization of the section . . . . .</b>	<b>26</b>
<b>Chapter 3 An Empirical Inspection Of The Influence Of Real Estate Taxation On House Price In China . . . . .</b>	<b>27</b>
<b>3.1 A Theoretical Model . . . . .</b>	<b>27</b>
<b>3.2 A Feasibility Analysis Of Variable Substitution . . . . .</b>	<b>28</b>
3.2.1 A Data Analysis . . . . .	28
3.2.2 A Theoretical Account . . . . .	28
<b>3.3 Data Sampling And Variable Description . . . . .</b>	<b>29</b>
3.3.1 Dependent Variable . . . . .	30
3.3.2 Independent Variables . . . . .	31
3.3.3 Controlled Variables . . . . .	32
3.3.4 A Descriptive Statistics of Variables . . . . .	34
<b>3.4 An Empirical Analysis . . . . .</b>	<b>34</b>
3.4.1 An Inspection Of The Stationarity Of Variables . . . . .	34
3.4.2 Modelling And Selection Of Estimation Methods . . . . .	35
3.4.3 Result of Model Estimation . . . . .	36
<b>A Summarization Of The Section . . . . .</b>	<b>40</b>

<b>Chapter 4 Conclusions And Suggestions</b>	<b>41</b>
<b>4.1 Conclusions</b>	<b>41</b>
4.1.1 Heavy And Large-scale Taxation On Housing Circulation Are Liable To Elevate Price.....	41
4.1.2 Low And Small-scale Taxation On Housing Owning Weakens The Function Of House Price Stablizing .....	42
4.1.3 Adoption Of Diversified Supply-demand Policy Contributes To Stablizing House Price.....	42
<b>4.2 Policy Suggestions</b>	<b>43</b>
4.2.1 Simplifaction And Merging Of Taxes On Housing Circulation And Lowering Of Taxes On Housing Circulation.....	43
4.2.2 Moderate Increase Of Taxes On Housing Owning And Starting To Collecting Real Estate Taxes As Soon As Possible.....	45
4.2.3 Improving Specific Taxation Policies And Adjusting Supply And Demand In Commercial Housing Market.....	47
4.2.4 Strengthening The Management Of Tax Collection To Safegugard Validity Of Policies.....	48
<b>4.3 Auxiliary measures</b>	<b>48</b>
<b>A summarisation of the section</b>	<b>49</b>
<b>References</b>	<b>50</b>
<b>Acknowledgements</b>	<b>53</b>

## 第1章 导论

### 1.1 选题背景和意义

根据《中国统计年鉴》数据,我国商品房平均销售价格从2000年的2112元/平方米上涨到2014年的6324元/平方米<sup>①</sup>,年环比增幅7.59%。过快上涨的房价已经给国人带来了很大的生活压力,并影响了社会的和谐发展。面对着不断上涨的房价,近些年来政府动用了二手房营业税、契税、个人所得税、土地增值税和印花税等房地产税收政策,并在重庆和上海进行了房产税试点,同时,还动用了住房限购、房屋贷款利率、二手房首付比例等多项非税收政策,可是商品房价格总体上依然是我行我素,持续上涨,在一定程度上陷入了越调越涨的怪圈。2015年底,在北京召开的中央工作会议<sup>②</sup>指出:认识我国的新常态、适应新常态和科学引领当下的新常态是当前和今后一段时期内我国经济发展的大逻辑;要因地制宜做好供给侧改革,化解当前的房地产库存,全力促进房地产业健康发展。会议再一次彰显出国家对房地产市场进行强有力的宏观调控的决心和信心。

为此,房地产税收因其对房价调控具有针对性、灵活性的特点,而引起了国人的高度关注。但是,由于房地产业具有产业链长、投资额大、建设周期长、经营复杂等特点,致使房地产税收对房价的调控效果不佳,进而引发了国人期望对房地产税收全面改革的热议。而由于房地产业的复杂性,房地产税收对房价影响的效应研究还存在很多分歧,在诸多方面尚未有定论。

在上述背景下,本文以房地产税收调控房价做为着眼点,以指导我国税收调控房价的实践工作和探索房地产税收改革为目标,尝试从理论上分析房地产税收对房价的影响机理,并基于全国29个省、自治区、直辖市(未含天津市和西藏自治区)的2000年至2014年的面板数据,实证检验房地产税收对房价的作用效果,掌握房地产税收调控房价的基本规律。面对着持续高涨的房价,为政府利用房地产税收手段调控房价和探索房地产税收改革提供必要的理论支撑和经验参考。因此,本文的研究是具有良好的现实意义和理论意义的。

### 1.2 相关概念界定

#### 1.2.1 房地产税收

① 中华人民共和国国家统计局网站[OL]. <http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>.

② 2015年12月18至21日在北京召开的中央工作会议。

房地产税收按照内涵的不同可区分为狭义和广义的房地产税收。狭义的房地产税收主要是指以存量房地产为征税对象的财产税；而广义的房地产税收是指由若干个与房地产业相关的税种组成的一个有机的税收体系，涵盖了我国房地产开发活动的土地取得和开发、房地产交易流转和房地产保有等环节，包括印花税、契税、耕地占用税、营业税、城市维护建设税、企业所得税、土地增值税、个人所得税、房地产税（城市房地产税<sup>①</sup>）和土地使用税等税种。本文的房地产税收采纳了广义房地产税收的概念。按照上述环节进行区分，将各环节房地产税收涉及的主要税种进行如下说明，详见下表1.1。

**表1.1: 房地产业各环节涉及主要税种情况**

税种	税种	税目	税率（税额）	纳税人
土地取得和开发环节	印花税	产权转移书据、建设工程承包合同、勘察设计合同等	土地出让金额的万分之五，工程承包金额的万分之三，设计费用的万分之五	立合同各方
	契税	土地契税	依据国有土地使用权出让成交价格的3%-5%的税率（具体税率由各省、自治区、直辖市政府确定）	土地使用权的受让方
	耕地占用税	-----	以实际占用耕地的面积为计税依据，各省每平方米税额在5元—50元之间	占用耕地建房或者从事非农建设的有关单位和个人
交易流转环节	营业税（2016年4月底前）	销售不动产	销售额的5%	取得销售不动产收入的有关单位和个人
	增值税（2016年5月1日起）	销售不动产	一般纳税人11%，小规模纳税人5%，其他个人1.5%	取得销售不动产收入的有关单位和个人
	城市维护建设税	随实际缴纳的流转税而附征	城市7%，县城、建制镇5%，其他地方1%	缴纳流转税的有关单位和个人
	企业所得税	依照企业所得税法的规定	2008年以前按应纳税所得额，分别适用18%、27%和33%税率；2008年以后适用25%的基本税率	从事房地产开发经营等企事业单位

<sup>①</sup> 根据2008年国务院546号令，《城市房地产税暂行条例》自2009年1月1日起废止。

	个人所得税	财产转让所得	依房地产转让所得的20%计算缴纳	取得房地产转让所得的个人
	土地增值税	-----	实行四级超率累进税率，累进税率分别为30%，40%，50%，60%	转让不动产和国有土地使用权并取得收入的有关单位和个人
	印花税	产权转移书据/购销合同	按所载金额的万分之五贴花/万分之三贴花	立合同各方
	契税	房屋契税	依据房地产成交价格的3%-5%的税率（具体税率由各省、自治区、直辖市政府确定）	房屋产权的受让方
保有环节	房产税（城市房地产税）	计税原值/租赁收入	按房产余值1.2%/按房产租金收入的12%	从事生产经营的房地产所有人（使用人）等缴纳
	城镇土地使用税	-----	按照实际占用的土地面积，定额纳税	在城市、县城、工矿区 and 建制镇内使用应税土地的有关单位和个人

### 1.2.2 税收归宿

税收归宿分为法定归宿（Statutory Incidence）和经济归宿（Economic Incidence），税收法定归宿说明的是谁在法律上承担纳税的义务，税收经济归宿是指因税收引起的私人的实际收入分配的变化，二者之间的差异程度，取决于税负转嫁的难易程度和转嫁的方向。税收归宿的基本问题就是确定税收如何影响价格的问题，也就是说税收归宿影响着商品的价格变化。一般情况下，税收归宿的长期反应要大于短期反应，因此税收的短期归宿和长期归宿可能有所不同。

### 1.2.3 税负转嫁

前面论述的税收的经济归宿和法定归宿的差异程度，取决于税收负担的转嫁的难易程度和转嫁方向。税负转嫁是在商品交换中税收负担再分配的过程，法定纳税人通过降低商品的购进价格或者提高商品的销售价格等方式，将税收负担转嫁给供应者或者购买者的一种经济行为。税负转嫁与商品的供求价格弹性密切相关。

在商品房市场中，若当地的商品房的供给价格弹性 $\eta_s$ 大于商品房的需求价格

弹性 $\eta_d$ ，对商品房征税，则相应的税收负担会以税负转嫁的方式，更多的落到购房者身上，即：购房者承担了更多的税收经济归宿；若商品房的供给价格弹性 $\eta_s$ 小于商品房的需求价格弹性 $\eta_d$ ，对商品房征税，则相应的税收负担会以税负转嫁的方式，更多的落到商品房供给者身上，即：商品房供给者承担了更多的税收经济归宿。在商品房市场中，商品房供应者一般可以较自由安排商品房上市的时间和供给结构，因此长期而言，一定区域的商品房供给一般较富有弹性。

#### 1.2.4 市场价格局部均衡理论

该理论是一种经济学分析方法。在假定市场的其他条件不变的情况下，只研究征税的市场，孤立的考察特定市场中的供求与价格之间关系或均衡状态，而不研究税收对其他细分市场的影响。其特点是以特定的生产者和消费者为研究对象，而不考虑同其他生产者和消费者之间的交互影响。虽然具有一定的局限性，但是在经济分析中仍然得到了广泛的应用。

### 1.3 研究目的

#### 1.3.1 较系统的分析房地产税收对房价的影响机理

随着我国住房市场化改革的不断深入，全国的商品房价格也在持续上涨，尤其是近些年来，房价上涨的速度之快，已引起了国人的普遍关注。而房地产税收是调控房价的一个重要手段，自然成为了关注的焦点。房地产税收是如何影响房价的？其作用机理是如何？这些问题已经成为了研究的热点。本文尝试着以市场供求理论为依托，采用局部均衡理论和税负转嫁理论，从不同的市场主体和不同的房地产经营环节的角度对上述问题进行回答。

#### 1.3.2 实证检验房地产税收对商品房价格的影响效果

虽然理论上房地产税收会对商品房价格产生一定的影响，但是实际作用效果如何？还是需要进行实证检验的。本文尝试着依托全国29个省级面板数据建立回归模型，利用系统GMM估计方法，实证分析不同的房地产税收对房价的作用效果，以达到对相关理论分析的实证检验之目的。

#### 1.3.3 为完善房地产税收调控房价提供必要的政策建议

在收集并整理了大量翔实数据的基础上，通过前面的理论和实证分析，对如何更好地发挥房地产税收对房价的调控作用，提出有针对性的政策建议，并结合



Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.